

**Blaubeuren / Seißen - Blaubeuren**

# Platz für die Familie und neue Perspektiven

***Codice oggetto: 26069018***



**PREZZO D'ACQUISTO: 749.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 250 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 675 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26069018 - 89143 Blaubeuren / Seißen - Blaubeuren**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26069018 - 89143 Blaubeuren / Seißen - Blaubeuren**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>26069018</b>	<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>749.000 EUR</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 250 m<sup>2</sup></b>	<b>Casa</b>	<b>Casa unifamiliare</b>
<b>Tipologia tetto</b>	<b>a due falde</b>	<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Vani</b>	<b>7</b>	<b>Stato dell'immobile</b>	<b>Curato</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>4</b>	<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
<b>Bagni</b>	<b>2</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1995</b>		
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>1 x Garage</b>		

**Codice oggetto: 26069018 - 89143 Blaubeuren / Seißen - Blaubeuren**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>centralizzato</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Gas</b>
<b>Classe Energetica</b>	<b>Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.</b>

**Codice oggetto: 26069018 - 89143 Blaubeuren / Seißen - Blaubeuren**

## La proprietà



Codice oggetto: 26069018 - 89143 Blaubeuren / Seißen - Blaubeuren

## La proprietà



Codice oggetto: 26069018 - 89143 Blaubeuren / Seißen - Blaubeuren

## La proprietà



Codice oggetto: 26069018 - 89143 Blaubeuren / Seißen - Blaubeuren

## La proprietà



Codice oggetto: 26069018 - 89143 Blaubeuren / Seißen - Blaubeuren

## La proprietà



Codice oggetto: 26069018 - 89143 Blaubeuren / Seißen - Blaubeuren

## La proprietà



Codice oggetto: 26069018 - 89143 Blaubeuren / Seißen - Blaubeuren

## La proprietà



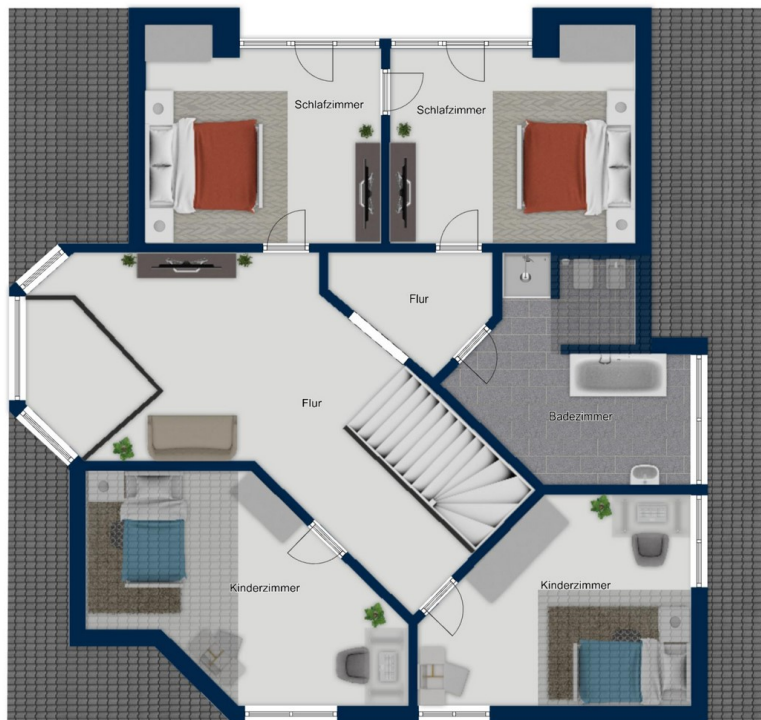
Codice oggetto: 26069018 - 89143 Blaubeuren / Seißen - Blaubeuren

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26069018 - 89143 Blaubeuren / Seißen - Blaubeuren**

## Una prima impressione

Dieses im Jahr 1995 in solider Massivbauweise errichtete Familienanwesen vereint Großzügigkeit, Helligkeit und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Bereits beim Betreten entfaltet das Zusammenspiel aus der geschwungenen Treppe und der offenen Architektur seine besondere Wirkung: Die Ebenen gehen fließend ineinander über und schaffen ein außergewöhnlich großzügiges Raumgefühl.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich überzeugt mit seinen großzügigen Fensterflächen und schafft eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Der Kachelofen sorgt insbesondere in den Wintermonaten für Behaglichkeit und macht diesen Bereich zum natürlichen Mittelpunkt des Familienlebens.

Die offene Galerie verleiht dem Obergeschoss seinen besonderen Charakter. Sie schafft ein beeindruckendes Raumgefühl, verbindet die Ebenen auf harmonische Weise und unterstreicht die helle, offene Architektur des Hauses. Vier Schlafzimmer bilden den privaten Rückzugsbereich und überzeugen mit einer angenehmen Wohnatmosphäre. Hochwertiger Parkettboden sorgt dabei für eine warme, stilvolle und behagliche Atmosphäre. Der Balkon erweitert den Wohnbereich und bietet einen schönen Blick in das grüne Umfeld.

Auch funktional überzeugt die Immobilie mit einem durchdachten Gesamtkonzept. Die Kombination aus großzügigen Wohnflächen, flexibel nutzbaren Räumen sowie umfangreichen Nutzflächen schafft ideale Voraussetzungen für Familien, das Arbeiten von zu Hause oder individuelle Hobbys.

Ein vollständig unterkellertes Untergeschoss eröffnet vielfältige Möglichkeiten – von der Werkstatt über einen Fitness- oder Hobbybereich bis hin zur Realisierung einer privaten Sauna. Ein begehrter Dachboden, der zusätzlichen Stauraum bietet, rundet das großzügige Platzangebot ab.

Das rund 675 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet mit seinem eingewachsenen Garten ein hohes Maß an Privatsphäre. Ein liebevoll angelegter Teich, ein Gartenhaus sowie ein Gewächshaus fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Die überdachte Terrasse eröffnet vielseitige Möglichkeiten – ob als geschützter Essplatz, gemütliche Sitzecke oder stilvolle Außenküche.

Dieses Familienanwesen verbindet naturnahes Wohnen mit einem großzügigen Platzangebot und einer Architektur, die Offenheit und Wohnqualität in den Mittelpunkt stellt.

**Codice oggetto: 26069018 - 89143 Blaubeuren / Seißen - Blaubeuren**

## **Dettagli dei servizi**

- **Ca. 250 Quadratmeter Wohnfläche auf sieben Zimmern**
- **Galerie mit offenem Raumgefühl**
- **Offener Wohn- und Essbereich mit Kachelofen**
- **Vier Schlafzimmer**
- **Holz- und Holz-Alufenster (westseitig)**
- **Vollunterkellert bis unter die Garage**
- **Integrierter Wäscheabwurf**
- **Garten mit Teich, Gartenhaus und Gewächshaus**
- **Ein Balkon und zwei Terrassen**
- **Doppelgarage sowie 4 Außenstellplätze**
- **Fliesen und Parkett**

**Codice oggetto: 26069018 - 89143 Blaubeuren / Seißen - Blaubeuren**

## **Tutto sulla posizione**

Seißen/Steigziegelhütte, ein Ortsteil von Blaubeuren auf der Schwäbischen Alb, verbindet naturnahes Wohnen mit einer familienfreundlichen Umgebung. Das Wohngebiet zeichnet sich durch seine ruhige Atmosphäre aus. Ein nahegelegenes Waldgebiet lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Grünen ein. Die Blaubeurer Innenstadt befindet sich nur rund drei Kilometer entfernt und bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Das attraktive Wohnumfeld vereint Erholung, kurze Wege und eine hohe Lebensqualität.

Die Universitätsstadt Ulm ist in rund 20 Fahrminuten erreichbar und bietet ein umfangreiches Angebot an Arbeitsplätzen, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten. Die Bundesstraße 28 sorgt für eine schnelle Anbindung in die jeweilige Richtung Ulm oder Metzingen/Reutlingen. Der Bahnhof Blaubeuren mit regelmäßigen Regionalexpress-Verbindungen befindet sich ebenfalls in kurzer Distanz. Über die nahegelegene Autobahn A8 bestehen zudem gute Verbindungen in Richtung Stuttgart und München.

**Codice oggetto: 26069018 - 89143 Blaubeuren / Seißen - Blaubeuren**

## Ulteriori informazioni

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Codice oggetto: 26069018 - 89143 Blaubeuren / Seißen - Blaubeuren**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Tobias Saur**

---

**Turm-gasse 13, 89073 Ulm**  
**Tel.: +49 731 - 97 73 89 0**  
**E-Mail: [ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**